Coordination Territoriale du SIAO 95

« De l'hébergement à l'accès au logement : Mode d'emploi ! »

Mardi 14 et jeudi 16 avril 2015
Saint-Brice-sous-Forêt, Gonesse et Cergy

Rappel des intervenants

- **Mardi 14 avril 2015 matin**, à la **Maison des Associations de Saint-Brice**

avec Aude BOURCEREAU de l'AORIF et Kelly Sampil d'Antin Résidence

↳ Territoire Centre Val d'Oise (Rive de Seine, Pays de France, Vallée Montmorency)

- **Mardi 14 avril 2015 après-midi**, à l'**ADEF de Gonesse**

avec Aude BOURCEREAU de l'AORIF et Laurence Imbert de France Habitation

↳ Territoire Est Val d'Oise (Plaine de France)

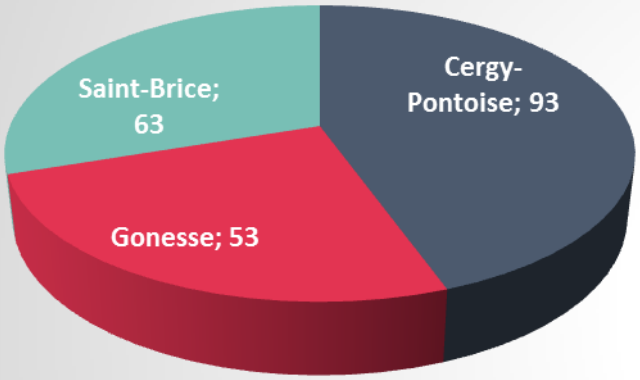
- **Jeudi 16 avril 2015 matin**, à l'**Hôtel d'Agglomération de Cergy-Pontoise**

avec Aude BOURCEREAU de l'AORIF et Edith George d'OSICA

↳ Territoire Ouest Val d'Oise (Vexin Ville Nouvelle)

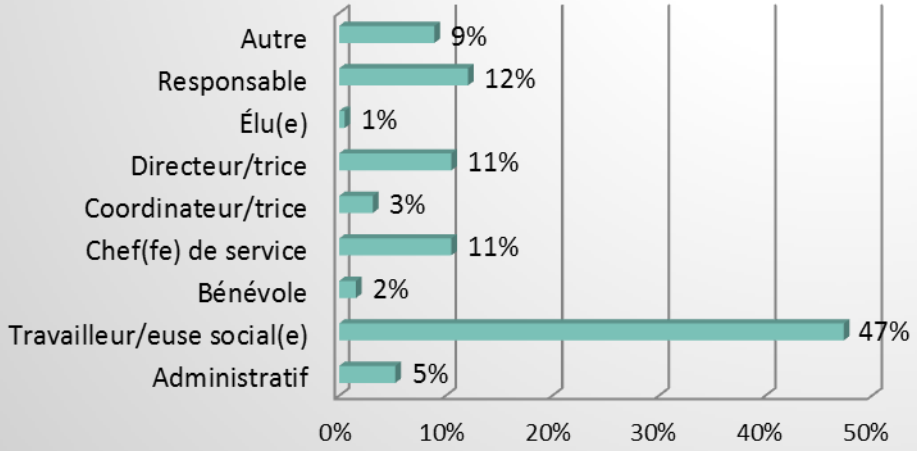
Participation aux CTS

Participation par secteur

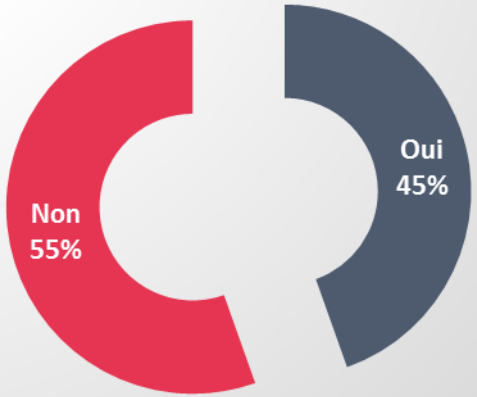


Plus de de 200 personnes présentes aux Coordinations Territoriales du SIAO, parmi lesquelles des représentants de : structures d'hébergement (15%), gestionnaires de logements intermédiaires (6%), accueils de jour (5%), bailleurs sociaux (6%), équipes mobiles et maraudes, services AVDL, associations intermédiaires, associations socioprofessionnelles, CADA, CAF (7%), CCAS (21%), Centres maternels, Conseil départemental (11%), CRAMIF, CSAPA, FJT, Mairie, MECS, Missions Locales, organismes de santé, Service de l'Etat…

Fonction des participants



Participation antérieure aux Coordinations (CLAUS)?



Programme

Première partie :

- Un retour sur la mise en œuvre de l'unification du SIAO
- L'activité du SIAO au 1er trimestre 2015 et la fin de la mobilisation hivernale
- La fluidité des dispositifs d'hébergement/logement (étude des motifs de sorties)

Deuxième partie : « De l'hébergement à l'accès au logement : Mode d'emploi ! » (co-animée avec l'AORIF et des bailleurs sociaux)

- Les grands principes du logement social
- Le fonctionnement d'un organisme de logement social
- L'accueil des publics prioritaires dans le parc social

PREMIÈRE PARTIE

- Un retour sur la mise en œuvre de l'unification du SIAO
- L'activité du SIAO au 1er trimestre 2015 et la fin de la mobilisation hivernale
- La fluidité des dispositifs d'hébergement/logement (étude des motifs de sorties)

Organigramme du SIAO unifié

Direction **SIAO Val d'Oise**

Directrice – Valérie PELISSON
Assistante – Fabienne PERRIN

Service « **Urgence** »

chef de service
Jamila MARYHOUM

115

2 coordinatrices :
Aurore FROMONT
Charlotte LEBAS
5,80 TS écoutants :
Jorge VEIGA
Mariama L'HOSTE
Christelle FURIC
Marion LAGRACE
Nathalie POULIQUEN
Jessica LE NAN
(+ 4 écoutants renfort hiver)

Cellule Hôtel

1 référent hôtel :
Amélie MAUCLAIR
1 agent administratif :
Stéphanie HUPPE

3 TS pour AMH
Anaïs **SCHMITT**
Ludivine **CHAUVIN**
Julie PICHON

Service « **Hébergement-Logement** »

chef de service
Pascale DESNOYERS

Hébergement

Laetitia CHANIAL
Fanny CEDRA

Logement intermédiaire

Monique SARAIVA
Laura Dulauroy

Plateforme administrative

Amandine BOIREAU, Laetitia BARDELLI,
Nicole GUIGLEM, Linda ABDALLAH et Saïda ZITOUNI

Mission **Observation et veille sociale**

1 chargé de mission – Romain MADELAINE / 1 poste de doctorant en sociologie – Aurélien GAROT

Mission **SI-SIAO**

1 chargée de mission – Charlène CHARLES

Schéma de fonctionnement

Publics en demande
(Familles ou personnes seules)

Demande de mise à l'abri

N°115
24h/24h
Cellule Hôtel (AMH)

Mise à l'abri

Mise à l'abri (via 115)
Hôtels (350-600 pl)
CHU à la nuit (9 pl) / CHU Hiver

1) Entretien social

Logiciel unique d'information SIAO/115

SIAO 95

Référent social / Travailleur social prescripteur
(dont structure d'hébergement)

2) Fiche entretien évaluation

3) Traitement des demandes (préconisations)

4) Mise en attente (de disponibilités)

6) Orientation des personnes

5) Info. des disponibilités

Coordinations des acteurs & Observation sociale départementale

Hébergement
Places d'urgence (640 pl)
Places de stabilisation (91 pl)
Places d'insertion (364 pl)

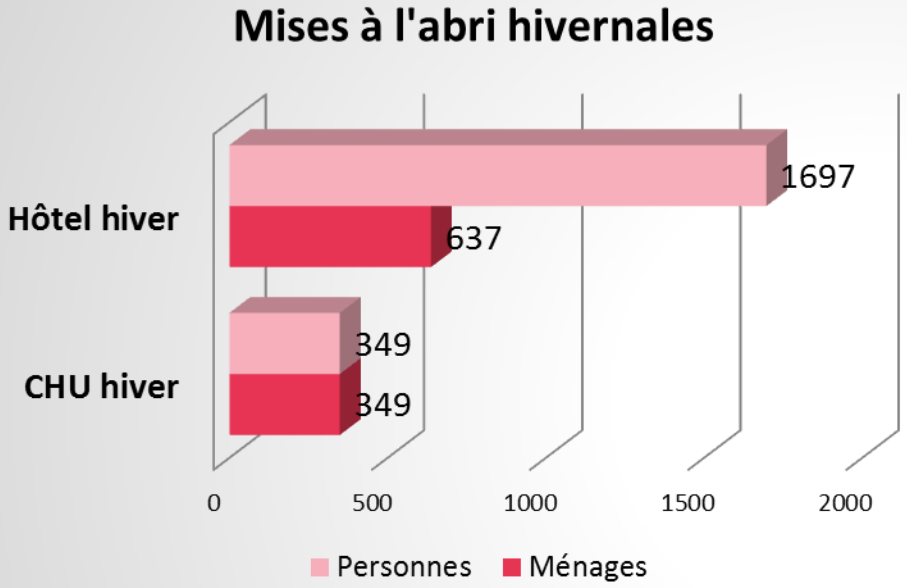
Logement intermédiaire
Résidences sociales (1 208 pl)
FJT (925 pl)
Maison Relais (59 pl)
ALT (545 pl)
IML (Solibail)

Ménages prêts au relogement

Enregistrement dans SYPLO

Logement autonome
(Bureau du logement DDCS)
-Demande de logement social
-Numéro Unique Régional (NUR)

Mobilisation hivernale au 1er avril 2015



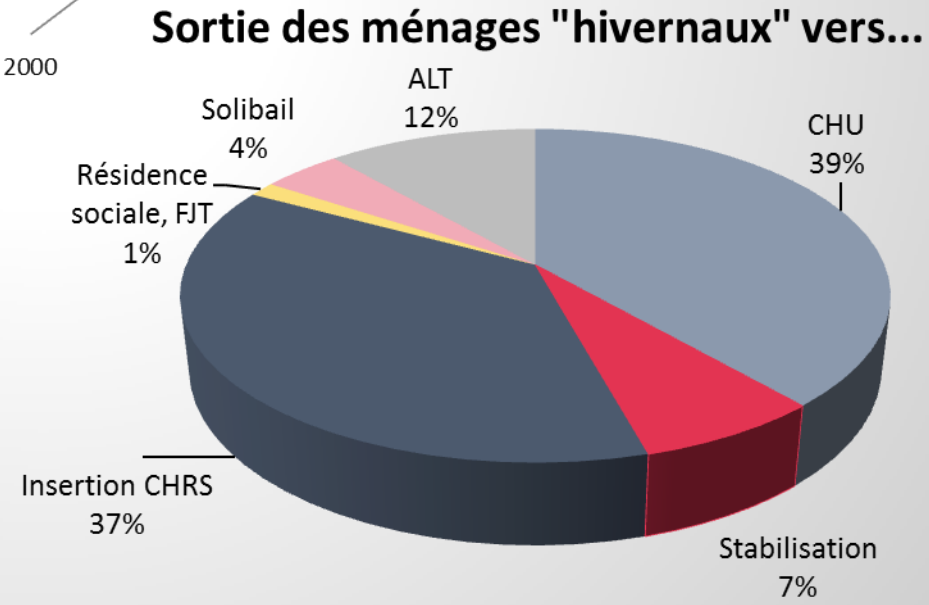
Rappel des capacités mobilisées :

600 places à l'hôtel (550 au 1er avril)

96 places en CHU Hiver

Demandes SIAO : 64% des ménages ont une demande SIAO, dont 51% l'ont fait pendant la période hivernale

Admissions SIAO : 70 ménages sortis vers des places SIAO, soit **118 personnes**



Activité du SIAO au 1er trimestre 2015

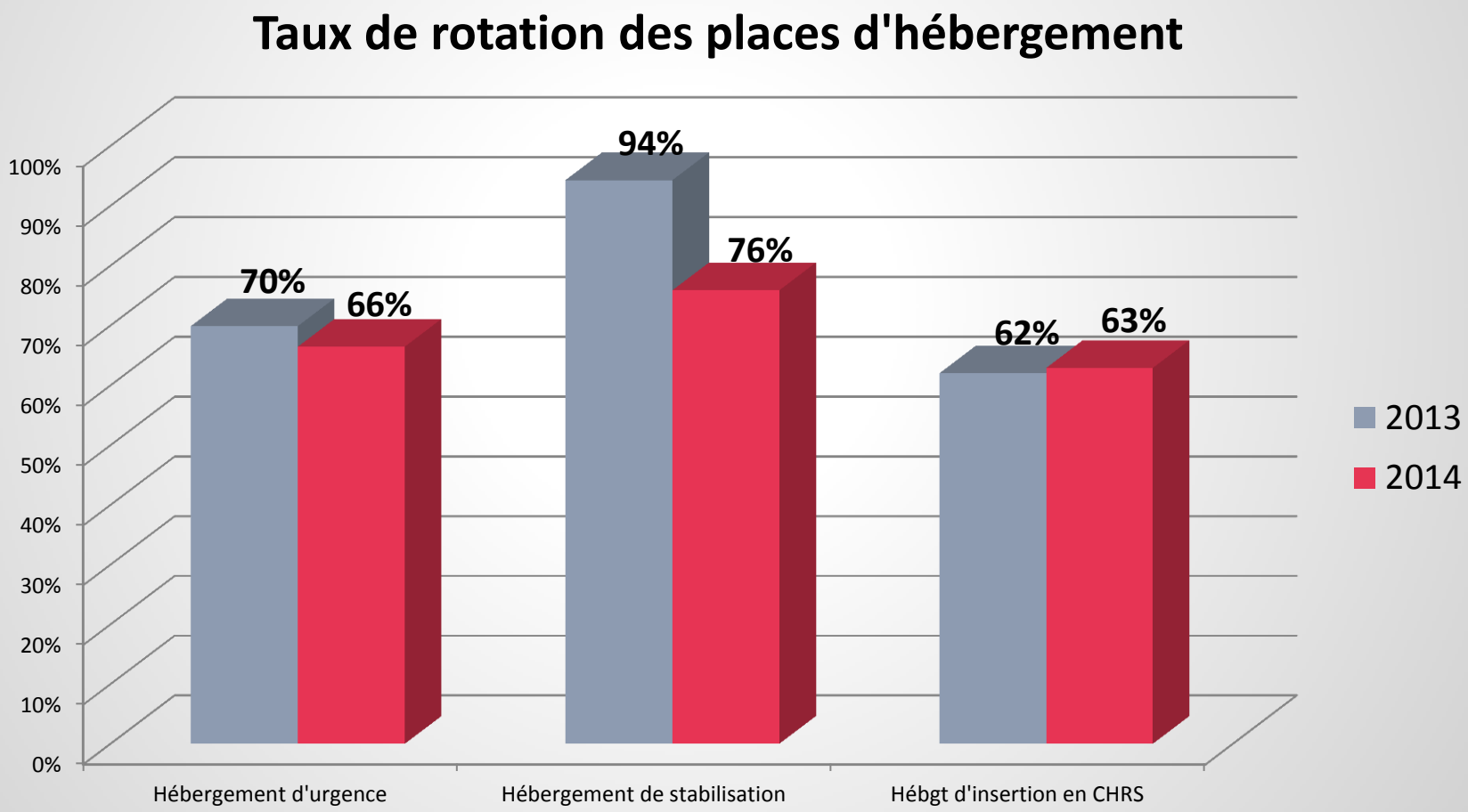
Service Urgence	Année 2015 1er trimestre	Comparatif avec 2014*	
Appels reçus au 115	**269 320** 4 053 appels/jour**	+112%	126 801 1 908
Appels traités	**34 367** 499 appels/jour**	+19%	28 790 418
Demandes de mise à l'abri 115	**24 444** 361 pers/jour**	+19%	20 622 305
Personnes différentes	**2 663** 9 demandes/pers	-19%	3 305
Nouveaux appelants (36%)	**962** 11 pers/jour	-33%	1 443 16
Réponses positives (57%)	**13 968**	+48%	9 407
Mises à l'abri	73 611 nuitées 818 pers/nuit	+22%	60 275 670
Détail nuitée – Hôtels	63 922 nuitées	+22%	52 480
Détail nuitée – Abri de nuit	701 nuitées		756
Détail nuitée – CHU hiver	8 988 nuitées	+28%	7 039
Réponses négatives (43%)	**10 476** 147 pers/jour**	-7%	11 215 157
	96% pour absence de place disponible/compatible		

Service Hébgmt/ Logement	Année 2015 1er trimestre	Comparatif avec 2014*	
Nouvelles demandes d'hébergement	**1088 ménages**	+4%	1 048
Soit	2017 personnes	+1%	1 997
Demandes en attente de proposition	**2666**		
Soit	5441 personnes		
Admissions (en ménages)	**184 ménages**	+1%	182
Soit	304 personnes	-10%	336
Détail :			
CHU	50 mén.	+19%	42
Stabilisation	9 mén.	-18%	11
CHRS	41 mén.	+46%	28
Résidences sociales	31 mén.	+82%	17
FJT	7 mén.	-65%	20
Solibail	8 mén.	-69%	26
Maison Relais	0 mén.		3
ALT	36 mén.	+16%	31
Autres	2 mén.	-50%	4
Propositions non abouties	**21 ménages**		
Ratio Offre/Demande	**1/6**	1/6	

* Sur la même période d'activité

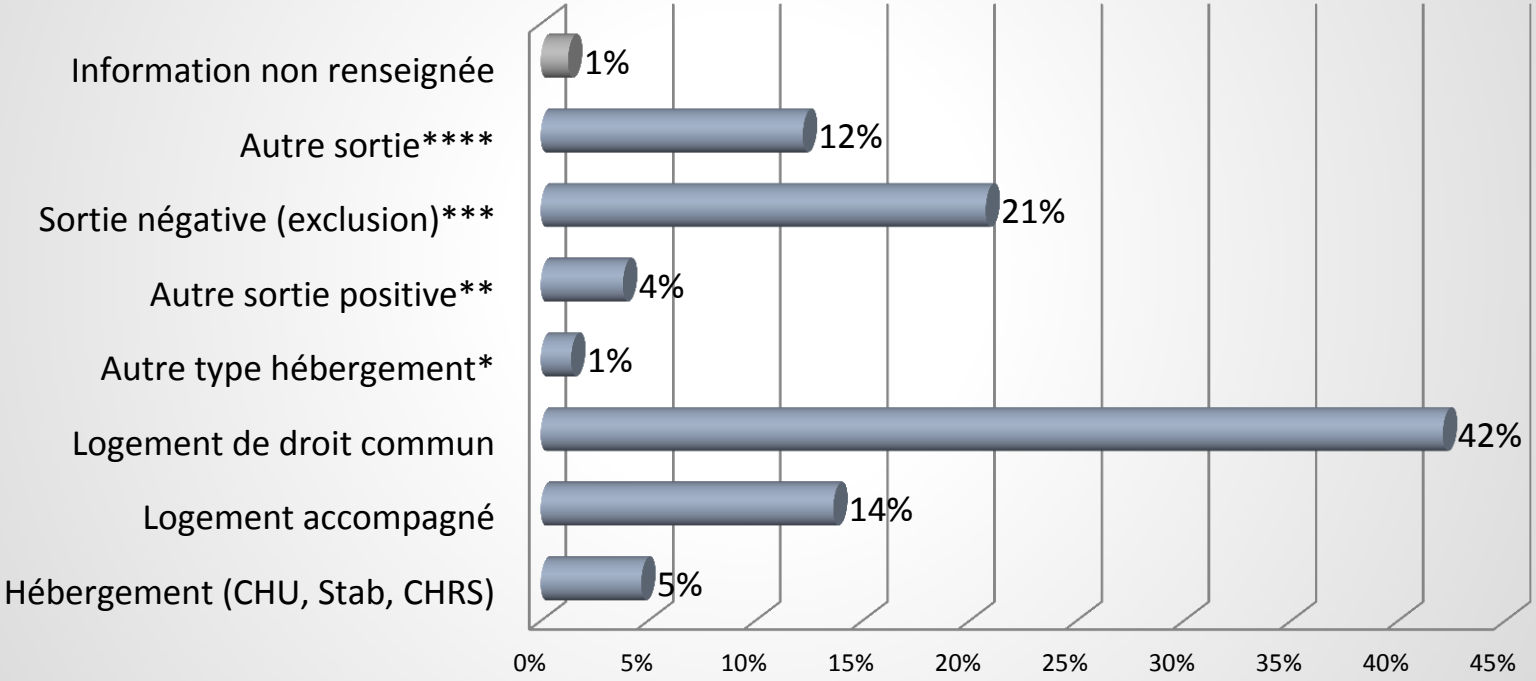
** Moyenne sur l'activité du lundi au vendredi, hors week-end

Fluidité des dispositifs d'hébergement/logement



Fluidité des dispositifs d'hébergement/logement

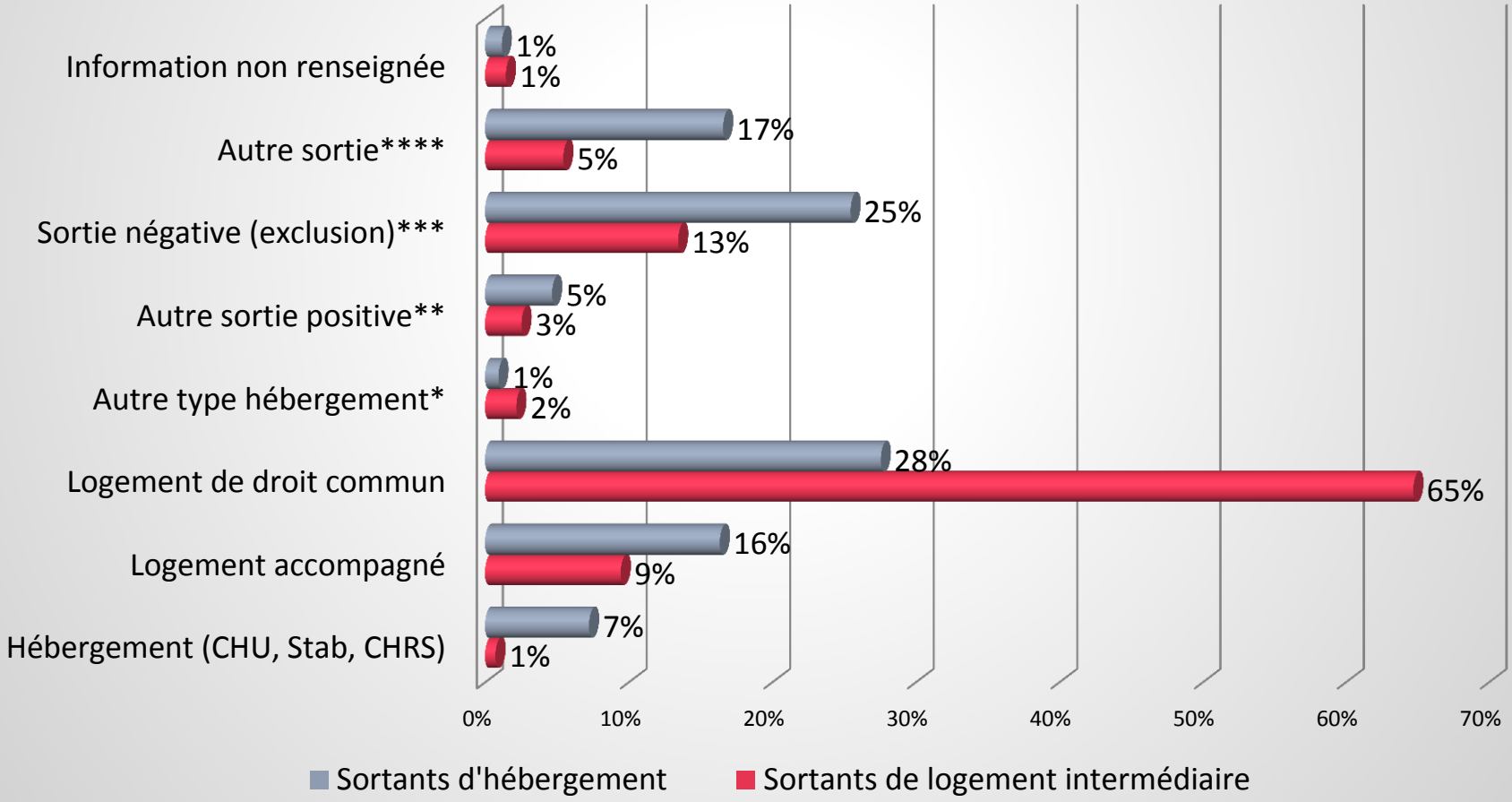
Type de sorties en 2014



* CADA, LHSS, Centre maternel, ACT, LAM
** Retour domicile conjugal, familiale, hébergé par des tiers
*** Exclusion, Départ volontaire de la personne
**** Hospitalisation, Incarcération, Retour dans le pays d'origine, Décès…

Fluidité des dispositifs d'hébergement/logement

Type de sorties en 2014



DEUXIEME PARTIE

« De l'hébergement à l'accès au logement : Mode d'emploi ! »

Intervention d'Aude BOURCEREAU,

Chargée de mission Val d'Oise à l'AORIF

L'AORIF : association des organismes Hlm d'Ile-de-France

- Une **organisation professionnelle au service des organismes d'Hlm franciliens** qui regroupe 144 organismes HLM

- 1 199 215 logements sociaux sont gérés par les organismes franciliens, soit ¼ des résidences principales de la Région

- Les Hlm franciliens logent 3 millions de personnes. 42% des ménages franciliens ne sont pas propriétaires et peuvent prétendre au logement social compte tenu de leurs revenus

- L'AORIF défend les intérêts de la profession en assurant un partenariat avec les décideurs politiques et financiers (État, élus, financeurs…) et avec l'ensemble des acteurs locaux : SIAO, Conseil Général, etc.

La structuration de l'AORIF

Le **Conseil d'administration** est composé de **40 membres**

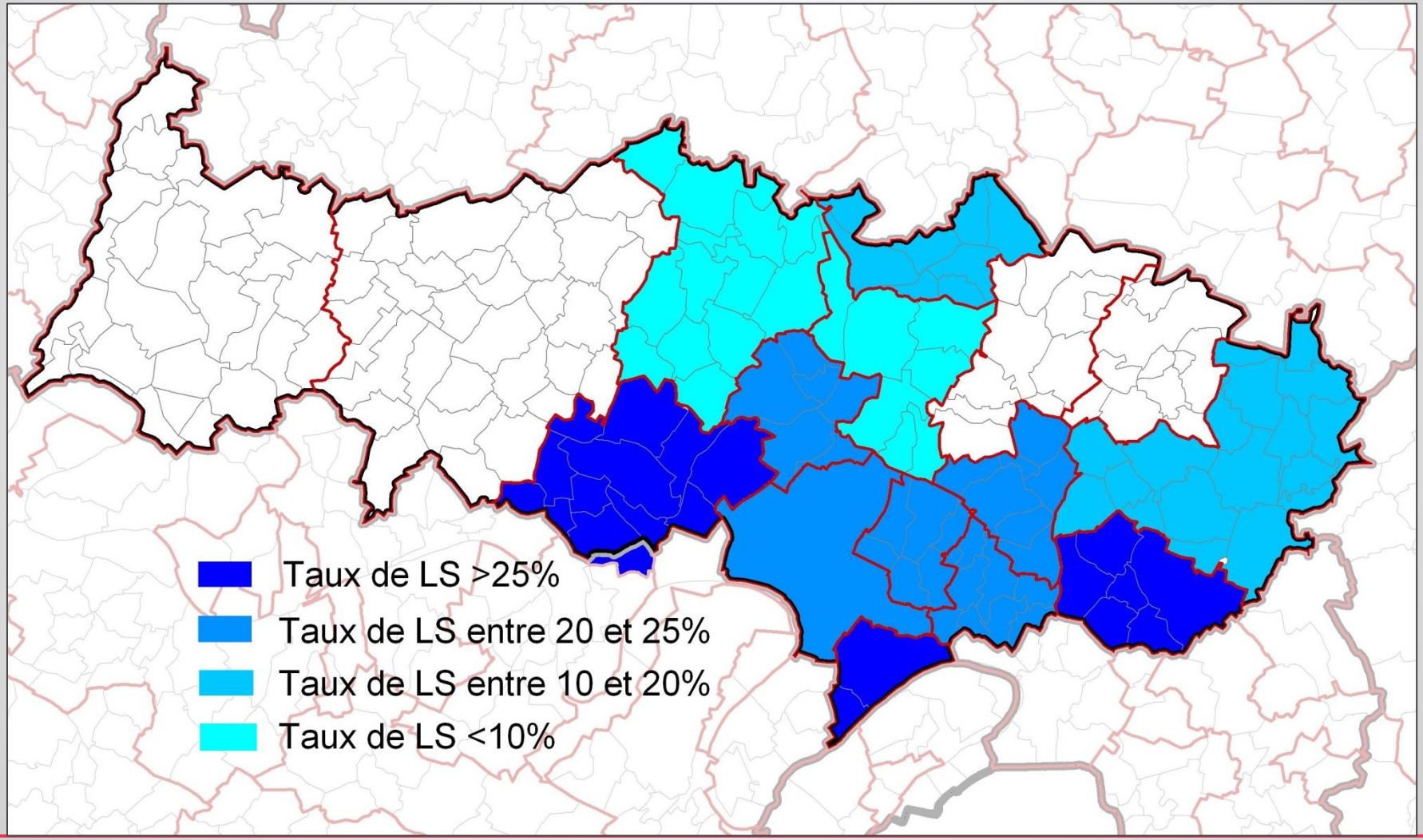
Une équipe opérationnelle de 23 personnes :

- Une **équipe régionale** : Direction, secrétariat, communication, services politiques territoriales, politiques sociales/qualité de service, patrimoine/développement /études
- Une **équipe locale** : 8 chargés de mission départementaux, 3 chefs de projets territoriaux

La délégation départementale du Val d'Oise :

- 2 délégués départementaux et une chargée de mission
- La délégation représente les organismes du département auprès des partenaires locaux, et coordonne l'action des organismes sur le territoire départemental. Elle assure également l'articulation et la cohérence entre les orientations régionales et départementales

La répartition du parc social dans le Val d'Oise



LES GRANDS PRINCIPES DU LOGEMENT SOCIAL

- Les grands principes du logement social
- Le fonctionnement d'un organisme de logement social
- L'accueil des publics prioritaires dans le parc social

Les missions des organismes Hlm

Loger des ménages modestes

- Accueil, accompagnement social, prévention des impayés, construction des parcours résidentiels…

Gérer le patrimoine existant

- Entretien courant, qualité de service, tranquillité résidentielle…

Réhabiliter le patrimoine existant

- Performance énergétique, rénovation et amélioration des résidences…

Construire des logements performants, qualitatifs, confortables

- Construction neuve, acquisition-amélioration, labels de qualité…

⇨ **Pour mener à bien leurs missions, une ressource : les loyers**

⇨ **Et un complément pour financer la production : « la vente Hlm »**

Vocation du logement social

Des logements réservés aux ménages en dessous de certains **plafonds de ressources**, définis par le Code de la construction et de l'habitation (article R441-1), en fonction **des ressources, de la composition familiale et de la localisation du logement**

Des loyers plafonnés par l'Etat :

- les montants maximums des nouvelles opérations sont fixés par circulaire et sont indexés sur l'indice de référence des loyers (IRL).
- **Les augmentations sont réglementées** par le Code de la construction et de l'habitation (articles 442-1 et suivants). Les organismes doivent ainsi communiquer au Préfet du département leurs prévisions d'augmentation, qui doivent tenir compte à la fois de la situation des locataires et des efforts financiers d'entretien et de construction.
- En 2013, le loyer moyen était de 6,5€/m² en Ile-de-France

Des conventions qui ouvrent droit **à l'aide personnalisée au logement** (aide financière versée pour réduire le montant du loyer et attribuée selon la nature du logement, la composition familiale et les revenus du ménage)

Financement du logement social

Trois sources de financements :

- **Les emprunts** contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations à des taux attractifs indexés sur le Livret A : **des ressources stables et sûres** (74% du montant de l'opération)

- **Les subventions** accordées par :
  - l'Etat (montants variables selon les produits PLS, PLUS, PLAI),
  - les collectivités territoriales/locales
  - Action Logement, anciennement 1% logement

  ➔ des ressources qui se raréfient (14%)

- **Les fonds propres** des organismes Hlm : **des fonds de plus en plus sollicités pour équilibrer les opérations (12%)**

Produits : les logements locatifs sociaux

Une convention signée entre l'Etat et le bailleur social précise le prêt encadré obtenu pour les logements composant le programme de logement.

Trois principaux prêts définissent les **trois produits du logement social** aujourd'hui :

- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (**PLA-I**) : finance le logement des ménages qui rencontrent des difficultés particulières d'insertion
- Prêt Locatif à Usage Social (**PLUS**) : principal dispositif de financement
- Prêt Locatif Social (**PLS**) : pour les ménages aux revenus plus élevés, entre le PLUS et le locatif privé.

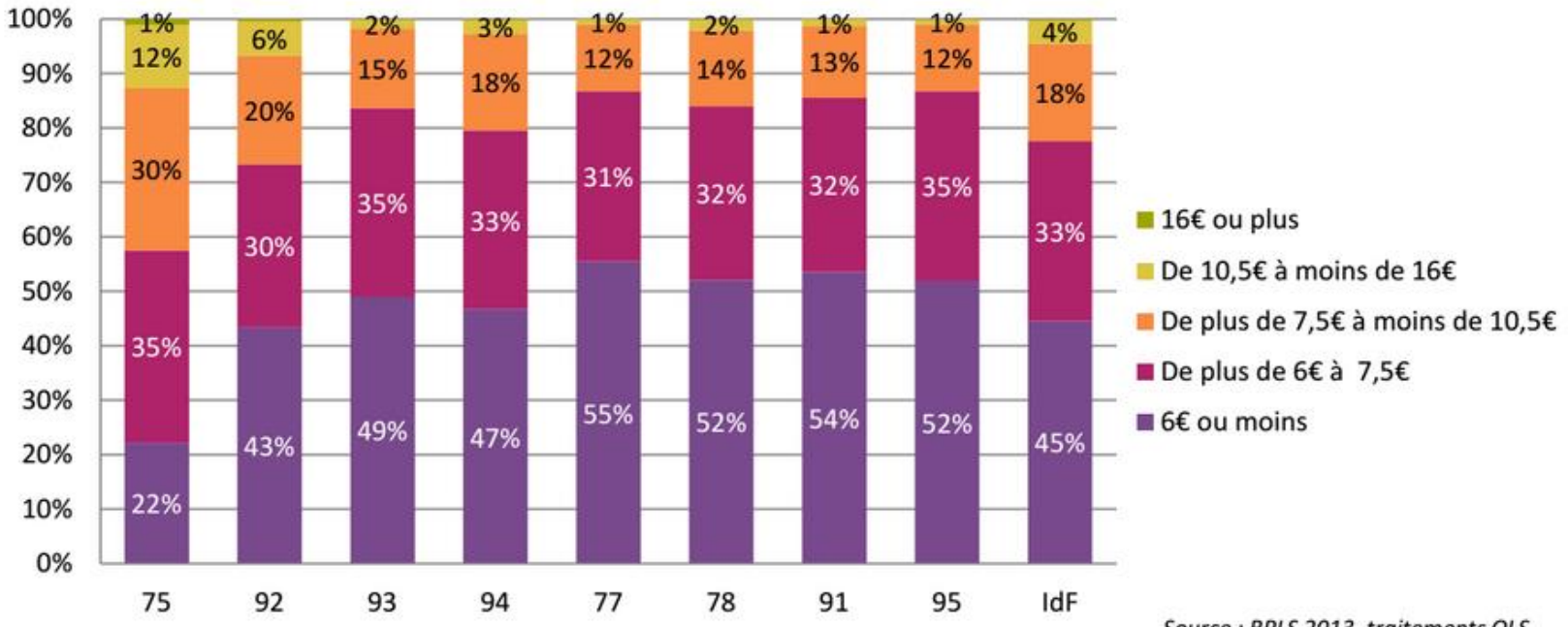
➔ **70% de la population** française peut potentiellement accéder au logement social

A cela correspond trois plafonds de loyer. Dans le Val d'Oise, situé en zone A :

- PLAI : 5,58€/m²
- PLUS : 6,26€/m²
- PLS : 10€/m²

Les niveaux de loyer dans le Val d'Oise et en Ile-de-France

➢ **Répartition du parc locatif social selon le niveau de loyer (€/m² surface habitable) par département**



Source : RPLS 2013, traitements OLS

La production dans le Val d'Oise

L'Etat fixe des objectifs de production à l'échelle régionale, négociés avec les organismes Hlm dans **l'Agenda 2015-2017**.
En 2013, objectif de 2 814 logements pour le Val d'Oise. 3 376 logements ont été financés.

Dans le Val d'Oise :

	PLA-I	PLUS	PLS	Total
Objectif	510	1047	1257	2814
Effectivement financés	901	870	1605	3376

A l'échelle régionale, 31 200 logements ont été financés, sur les 33 000 fixés par l'objectif de production.

Des freins identifiés : une gouvernance éclatée, des coûts de production de plus en plus élevés, en lien avec le prix du foncier…

Plafonds : les conditions de ressources

Plafonds de ressources applicables en 2015 (revenu fiscal de référence de 2013) pour l'Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes

Catégorie de ménages	PLAI	PLUS	PLS
1 personne seule	12 722 €	23 127 €	30 065 €
2 pers. sans personne à charge hors jeunes ménages	20 740 €	34 565 €	44 935 €
3 pers. ou 1 pers. + 1 pers. à charge ou jeunes ménages	24 929 €	41 550 €	54 015 €
4 pers. ou 1 pers. + 2 pers. à charge	27 373 €	49 769 €	64 700 €
5 pers. ou 1 pers. + 3 pers. à charge	32 407 €	58 917 €	76 592 €
6 pers. ou 1 pers. + 4 pers. à charge	36 466 €	66 300 €	86 190
Par personne supplémentaire	+4 062 €	+7 388 €	+9 604 €

Les locataires du parc dans le Val d'Oise

Le parc social a une vocation généraliste et accueille, par le biais des plafonds de ressources et des différents niveaux de loyers, une **population hétérogène**.

Dans le Val d'Oise on compte

- 27,5 % de familles monoparentales
- 26% de ménages de plus de 60 ans
- 42% de personnes sans emploi

Par ailleurs, on assiste à une paupérisation du parc qui s'accentue avec le temps :

→ 65% des ménages ayant emménagés depuis janvier 2009 correspondent aux plafonds PLAI, pour 4,6% de nouveaux entrants qui correspondent aux plafonds PLS

Les freins à la production de logement social

Les difficultés à produire du logement social peuvent s'expliquer :

- Par le coût de production qui ne cesse d'augmenter : 2890€/m² en Ile-de-France contre 1800€/m² ailleurs;
  Le coût de revient moyen d'un logement familial neuf atteint **188 300€ en 2012 quand il était à 120 500€ en 2003,**
- Par les difficultés pour les élus locaux d'articuler l'ensemble des documents de planification : SDRIF, CDT, SCOT, PLH…
- Par les difficultés de disposer de **foncier disponible et à prix abordable** pour équilibrer les opérations de logement social

De plus en 2014, certains candidats aux élections municipales mènent des campagnes en défaveur de la production de logement sur leur territoire…

LE FONCTIONNEMENT D'UN ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL

La répartition du parc en contingent

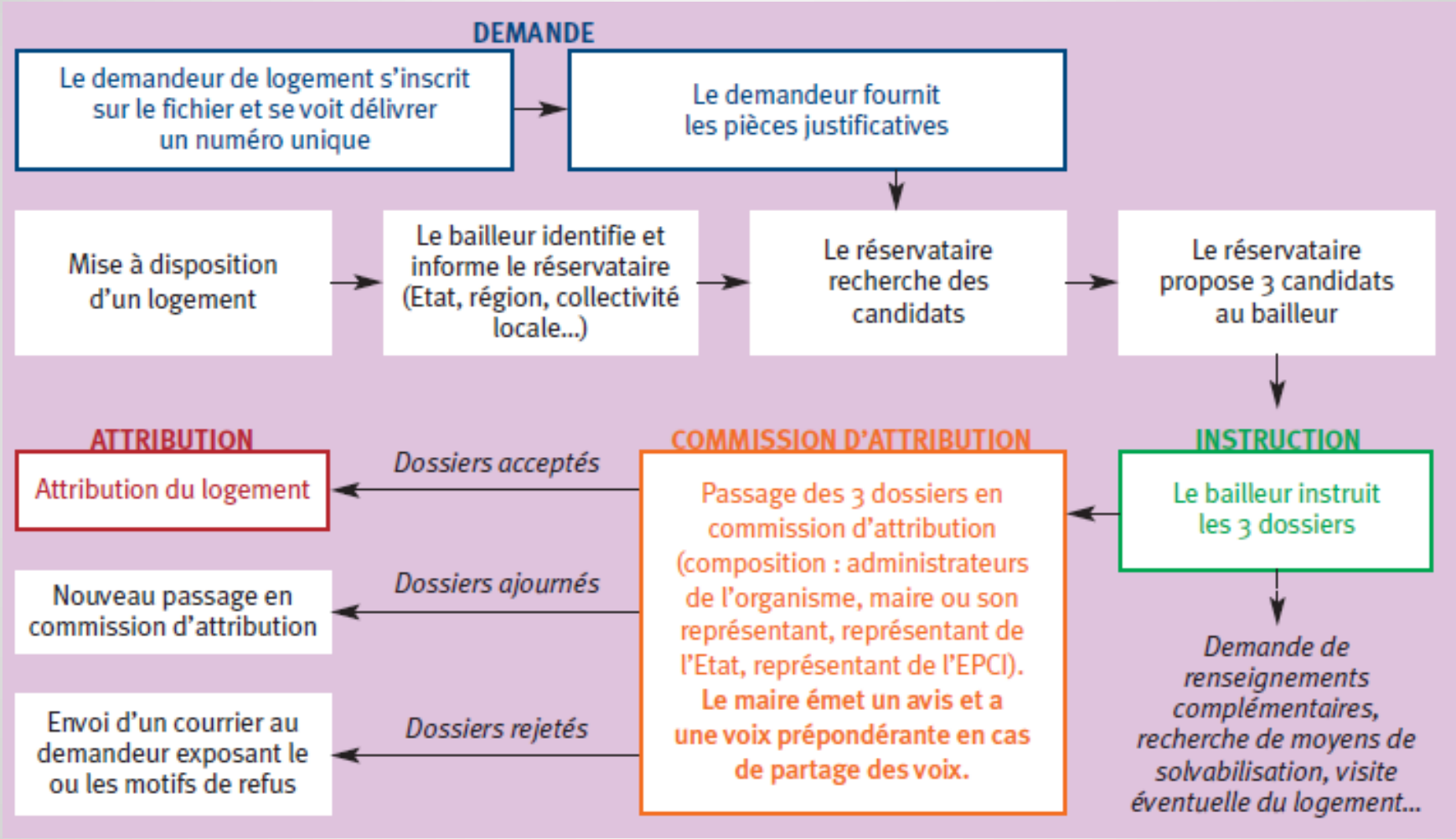
Les logements sont réservés (contingentés) par les financeurs

- **Etat** : **30%** (réparti entre les personnes prioritaires, agents civils et militaires, et au maximum 5% pour les fonctionnaires)
- **Collectivités** : disposent de réservations qui ne peuvent pas dépasser **20%** des logements de chaque programme, en contrepartie des garanties d'emprunt
- **Collecteurs d'Action Logement** : part variable mais souvent élevée **40 à 50%**, en contrepartie des financements accordés
- **Peu de contingent propre** disponible pour les organismes Hlm

⇨ **Les réservataires proposent des candidats selon les modalités fixées par convention avec le bailleur social**

⇨ **Un logement = un réservataire**

Attribution : la procédure


DEMANDE
Le demandeur de logement s'inscrit sur le fichier et se voit délivrer un numéro unique
Le demandeur fournit les pièces justificatives
Mise à disposition d'un logement
Le bailleur identifie et informe le réservataire (Etat, région, collectivité locale...)
Le réservataire recherche des candidats
Le réservataire propose 3 candidats au bailleur
INSTRUCTION
Le bailleur instruit les 3 dossiers
Demande de renseignements complémentaires, recherche de moyens de solvabilisation, visite éventuelle du logement...
COMMISSION D'ATTRIBUTION
Passage des 3 dossiers en commission d'attribution (composition : administrateurs de l'organisme, maire ou son représentant, représentant de l'Etat, représentant de l'EPCI). Le maire émet un avis et a une voix prépondérante en cas de partage des voix.
Dossiers acceptés
Dossiers ajournés
Dossiers rejetés
ATTRIBUTION
Attribution du logement
Nouveau passage en commission d'attribution
Envoi d'un courrier au demandeur exposant le ou les motifs de refus

Depuis peu, possibilité de déposer une demande en ligne

Attribution : la Commission d'Attribution des logements (CAL)

Les attributions sont réalisées par les CAL des organismes Hlm, composées de **6 membres** désignés par le Conseil d'Administration dont :

- un représentant du Maire de la commune d'implantation des logements (voix délibérative)
- un représentant des locataires,
- le préfet de la région concernée ou son représentant avec voix consultative,
- le président d'un EPCI compétent en logement dispose d'une voix consultative
- un représentant de l'organisme Hlm avec voix délibérative

Les décisions sont prises à la **majorité des membres présents ou représentés**. En cas de partage égal des voix, le maire ou son représentant dispose d'une voix prépondérante.

Les critères d'étude en CAL

Avant tout passage en CAL, les dossiers sont examinés par le service en charge des attributions chez l'organisme pour contacter les demandeurs, éventuellement faire visiter le logement, mettre à jour la situation, etc.

C'est à cette étape que sont vérifiés **les documents indispensables à l'attribution :**

- Un numéro unique régional actualisé
- La pièce d'identité pour chacune des personnes majeures à loger
- L'avis d'imposition N-2 pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement, permettant de vérifier que le ménage est bien sous plafonds de ressources
- Justificatifs de ressources actuelles, différentes prestations

L'attribution repose sur principalement sur l'analyse de critères liés :

- À l'adéquation des ressources avec le loyer et les charges du logement proposé
- À l'adéquation de la typologie du logement avec la composition familiale actuelle
- Aux conditions actuelles du ménage : vente du logement, insalubrité, expulsion, handicap…
- Au cumul des difficultés d'ordre économiques et sociales, qui engendre la nécessité d'un rapport social et des garanties pour l'organisme
- À l'existence d'une dette locative qui n'est pas encadrée par un plan d'apurement
- À la demande de pièces complémentaires

Le refus et l'ajournement

Les réservataires proposent trois dossiers. La CAL statue pour retenir un seul dossier.

La CAL peut **refuser l'attribution en cas :**
- le dépassement des plafonds de ressources
- d'irrégularité du titre de séjour pour les étrangers.
- ménage propriétaire d'un logement qui correspond à sa composition familiale

La CAL peut également **ajourner une demande** : c'est une décision de non attribution où la CAL se réserve la possibilité d'un réexamen du dossier en vue d'une attribution ultérieure. Un dossier est ajourné en cas :
- d'inadéquation des ressources avec l'offre proposée, en se basant sur un taux d'effort et/ou un reste à vivre
- pièces complémentaires réclamées non fournies (NUR)
- inadéquation entre la typologie et la composition familiale
- de classement en 2ème et 3ème position

Chaque demandeur dont le dossier a été présenté en commission reçoit une lettre l'informant de l'avis donné par la commission à l'examen de sa candidature pour un logement précis.

Les conseillers en économie sociale et familiale (CESF) au sein des organismes HLM

- La présence de CESF varie d'un organisme à l'autre : ce n'est pas une obligation pour les organismes Hlm
- Leur domaine d'intervention est encadré au sein de l'organisme : elles peuvent intervenir pour effectuer une enquête sociale préalable à la CAL, réception des familles, être en lien avec les acteurs de l'action sociale, suivre le dossier de la famille jusqu'à la résolution de ces difficultés
- En tant que travailleurs sociaux, les CESF sont soumis au secret professionnel
- En fonction des diplômes des travailleurs sociaux, ils peuvent être limités dans leur champ d'intervention

Il existe **d'autres dispositifs d'aides particuliers** pour les familles proposés par les bailleurs : enveloppes dégagées pour de l'aide sur quittance, conventions particulières avec des associations d'intermédiation sociale, etc.

L'ACCUEIL DES PUBLICS PRIORITAIRES DANS LE PARC SOCIAL

Publics prioritaires

Les organismes ont une obligation contractuelle de relogement de publics prioritaires appelés **Accords collectifs**. Ils sont négociés avec l'État à l'échelle départementale.

Les publics prioritaires intègrent :

- Les publics dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent au titre du **DALO**
- Les publics **sortants de places d'hébergement** financées par les pouvoirs publics
- Les publics qui ont été identifiés dans le **PDALHPD et dont les ressources ne dépassent pas 50% des plafonds PLUS** : bénéficiaires des minimas sociaux, occupants de logement transitoire (ALT, Solibail ou logements-foyers), demandeurs de logement depuis plus de trois ans, sortant d'habitat insalubre, victime de violences familiales ou d'agressions dans le quartier, copropriétaires en difficulté, expulsés de bonne foi, situations signalées par le Préfet

SYPLO
(SYstème Priorité Logement)

- Afin de faciliter le relogement des publics prioritaires et leur visibilité par les bailleurs sociaux, l'Etat a mis en place une base de données appelée SYPLO : Système Priorité Logement

- SYPLO intègre **l'ensemble des publics labellisés accord collectif (DALO + sortants d'hébergement + PDALHPD)**

- Les organismes ont directement accès aux publics prioritaires ce qui facilite la proposition de logement sur les différents contingents.

- Aujourd'hui, 20 organismes Hlm utilisent SYPLO dans le Val d'Oise

En 2014, les organismes ont relogés 1349 ménages prioritaires **soit 299 ménages de plus que l'objectif fixé.**

En 2015, les objectifs sont réévalués à 1750 ménages.

Procédure SYPLO du SIAO 95

Identification par le référent des personnes hébergées prêtes au relogement
(titulaire du N° unique actualisé et des documents listés page 2)

Hébergées en structures **d'hébergement d'urgence** (Stab., HU, CHRS) ou **Hôtel**
(sans nécessité de passer par le dispositif insertion)

Hébergées en **Logements Intermédiaires** (transitoires) ou **Solibail**

Déclaration via la fiche « sortant de structure »
+ réactualisation dossier et envoi à :
hebergement.siao95@esperer-95.org

Déclaration via la fiche « sortant de structure »
+ réactualisation dossier et envoi à :
logementintermediaire.siao95@esperer-95.org

Enregistrement dans SYPLO

Bureau du logement (labellisation DDCS)

Les chiffres en 2014 :
- 1 229 demandes
- 741 labellisés
- 477 relogés (64%)

MÉNAGES PRÊTS AU RELOGEMENT TITULAIRES DES DOCUMENTS CI-DESSOUS (1)

Seuls les dossiers des ménages possédant ces documents indispensables pourront être inscrits dans SYPLO.

Il revient au référent de vérifier l'ensemble des documents afin de permettre aux ménages de les produire au moment de la proposition de logement.

Attestation d'enregistrement au Numéro Unique de demandeur de logement certifiant la date de cette demande ou son renouvellement (validité 12 mois)

Avis d'imposition
(N-1 et N-2)

Justificatifs des revenus :
Revenus de transfert
bulletins de salaire
contrat de travail

Certificat d'hébergement et attestation de paiement des redevances

Situation administrative en règle (carte d'identité, titre de séjour)

En cas de séparation : jugement de divorce, ONC ou s'il s'agit d'une femme victime de violences conjugale, dépôt d'une plainte

(1) Ces documents ne sont pas à adresser au SIAO, mais le référent doit pouvoir s'assurer qu'ils sont en possession du ménage en cas de proposition

Ménage « prêt au (re)logement »

La **capacité à habiter des ménages** peut être évaluée par le biais du plusieurs éléments :

- **Critères administratifs**
- **Capacité locative du ménage, préparation au relogement :**

- A t-il déjà eu une expérience de location ou de logement autonome ?
- A t-il les connaissances pour une bonne appropriation du logement ?
- Verse-t-il régulièrement et intégralement sa participation à l'hébergement ou sa redevance?
- A t-il intégré l'importance de payer son loyer et ses charges et de contracter une assurance habitation-responsabilité civile ?

- **Capacité financière :**

- Il dispose de revenus ou de ressources stables qui lui permettent d'assumer le paiement du loyer et des charges

➔ Voir la « Convention de coopération FNARS IDF- AORIF – AFFIL »

Le recours DALO

- **Rappel :** la **loi du 5 mars 2007** institue un **Droit Au Logement Opposable (DALO) ou à l'hébergement**

- La **Commission de médiation DALO** du Val d'Oise en **2014** :
  - 5 200 décisions prises
  - 180 dossiers en moyenne par commission
  - 1250 ménages reconnus « prioritaires et urgents » DALO (**24%**), dont 840 au titre du logement et 410 au titre de l'hébergement

↳ Depuis avril 2015, le SIAO participe à la COMED

- **Du 1er janvier 2013 à la mi-mars 2015** :
  - 2240 ménages PU DALO logement → 1475 ménages relogés (**66%**)
  - 1040 ménages PU DALO hébergement → 490 ménages hébergés (**47%**)

Faciliter le parcours hébergement-logement

Plusieurs outils d'accompagnement permettent de faciliter le parcours entre l'hébergement et le logement :

- **L'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)**

  Aide, fournie sur une période déterminée, à un ménage rencontrant un problème de maintien dans un logement ou d'accès à un logement en raison de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux

  ↳4 opérateurs sur le département : ESM, FREHA, IDL, ESPERER 95

- **L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)** via le Fond de Solidarité Logement (**FSL**) géré par le Conseil Départemental (ex-Conseil Général)

Le logement social dans le Val d'Oise

Chiffres clés 2014 :

- **114 465 logements locatifs sociaux**, soit 25% des résidences principales du Val d'Oise (RPLS 2014 ; Insee Résidences principales 2014 estimées)
- **3376 logements locatifs sociaux financés en 2013** , soit 11% de la production Hlm d'Ile-de-France
- **285 000 personnes logées** dans le parc Hlm (Insee- RP 2011)
- **3% de vacance**, taux identique à la région (vacance commerciale : 2%)
- **6,8% de rotation interne en 2013** (6,3% en Ile-de-F.)
- **41,1%** des locataires Hlm bénéficient d'une **aide au logement** (34,5% pour la région) (CAF)
- **Nombre de demandes actives au 31/12/2014 : 49 307** soit 8,5% des demandes actives en IDF (SNE)
- **Nombre d'attributions réalisées en 2014 : 7 485** soit 9,8% des attributions réalisées en IDF (SNE)

Conclusion : quelques pistes pour améliorer la réponse à la demande

Produire des logements sociaux

- Via la construction neuve ou en recourant à de l'acquisition-amélioration de logements existants

Fluidifier les parcours résidentiels

- En développant toute la gamme de produits : du logement (très) social au logement intermédiaire et à l'accession sociale sécurisée permettant de répondre à tous les segments de la demande

Mettre en place des actions innovantes

- Via les appels à projet : « 10 000 logements accompagnés », « Super PLAI », PLAI adaptés, etc.
- Via le renforcement du partenariat entre le SIAO et l'AORIF

ANNEXES

- Action Logement
- La répartition du parc social
- Les communes dites « SRU »
- Les communes carencées IDF

Action Logement

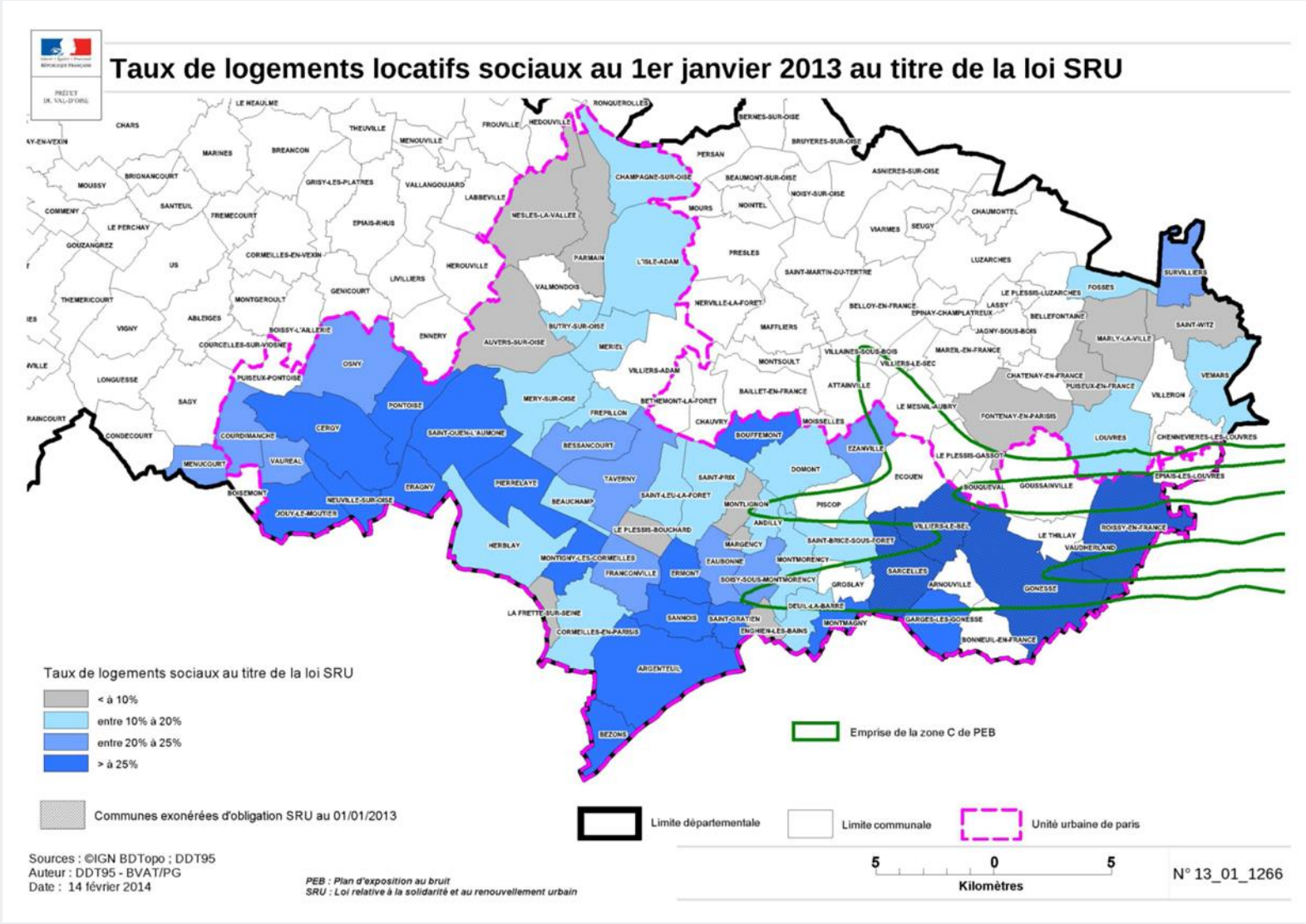
Action logement, anciennement appelé 1% logement.

C'est la dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, instituée en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole.

À l'origine, celles-ci devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de la résidence principale des salariés. Après des baisses successives, ce taux est fixé depuis 1992 à 0,45 %. La contribution des entreprises n'a pas été substantiellement allégée pour autant, puisqu'elle représente actuellement 0,95 % de la masse salariale. La différence, soit 0,50 %, est versée au Fonds National d'Aide au Logement (FNAL), qui finance diverses allocations logement sans contrepartie pour les entreprises.

Aussi, Action Logement participe à la production de logement social par le biais de subventions et de prêt.

Répartition du parc social


Taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2013 au titre de la loi SRU
Taux de logements sociaux au titre de la loi SRU
< à 10%
entre 10% à 20%
entre 20% à 25%
> à 25%
Communes exonérées d'obligation SRU au 01/01/2013
Emprise de la zone C de PEB
Limite départementale
Limite communale
Unité urbaine de paris
5 0 5
Kilomètres
N° 13_01_1266
Sources : ©IGN BDTopo ; DDT95
Auteur : DDT95 - BVAT/PG
Date : 14 février 2014
PEB : Plan d'exposition au bruit
SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Les communes dites « SRU »

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un minimum de 20% logements sociaux.

Depuis 2014, ce seuil minimal est passé à 25% pour les communes de plus de 1500 habitants appartenant à une communauté d'agglomération de plus de 50000 habitants.

Les communes qui ne remplissent pas leur obligation de production de logement social sont sanctionnées par un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales.

Les communes « SRU » sont donc les communes qui ne respectent pas le pourcentage minimum de logement sociaux. Le Préfet peut fixer une majoration des sanctions qui pourra conduire à multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements suite à l'étude de la situation locale : importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations, difficultés rencontrées, projets en cours de réalisation...

Dans le Val d'Oise en 2014, le Préfet a déclaré l'état de carence pour 10 communes.

Les communes carencées en IDF

Arrêtés de carence par département

Dépt	Communes n'ayant pas atteint l'objectif triennal	Taux de réalisation compris entre 80 et 100%	Taux de réalisation compris entre 50 et 80%	Taux de réalisation compris entre 30 et 50%	Taux de réalisation compris entre 1 et 30%	Taux de réalisation de 0%	Proposition d'arrêté de carence en CRHH du 26 Juin 2014	Arrêté pris au 31 Octobre
75	0							
77	9	1		2	4	2	8	6
78	8	1	2	2	1	2	8	8
91	9	1	2	2	1	3	6	6
92	4		2	1	1		3	1
93	3			1	1	1	3	3
94	7	1	2	3		1	7	6
95	10	2	3		2	3	10	10
Total	50	6	12	10	10	12	45	40

Sources : Bilan 2014 du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

QUESTIONS-RÉPONSES

Quelques informations complémentaires
suite aux temps d'échange

Questions-réponses

➢ **Un ménage aux minima sociaux peut-il accéder à un logement social ?**

Un ménage aux minima sociaux peut accéder au parc, mais tout dépend du type de logement et de la composition familiale.

L'accès est plus compliqué pour les personnes seules du fait des seules ressources du RSA.

➢ **Quelle est la définition du taux d'effort ?**

Définition INSEE :

« Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. La dépense en logement peut inclure ou non les charges (charge financière simple ou totale).

Le taux d'effort est dit « net » si l'aide au logement perçue par le ménage est défalquée de la dépense de logement et « brut » dans le cas contraire.

Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides. »

Taux d'effort = Loyer/ressources

↳ À noter que le taux d'effort maximum est variable selon les bailleurs sociaux. Il se situe aux alentours de 30% en moyenne. Par ailleurs, ces derniers n'ont pas tous la même définition du « reste vivre » qui lui aussi peut varier.

Questions-réponses

- **Dans le cadre des commissions d'attributions, comment le choix est-il fait si plusieurs candidats respectent les conditions ?**

En cas de situations similaires, c'est **l'ancienneté de la demande** qui est prise en compte (NUR) et l'urgence de la situation actuelle du ménage.

Sinon, cela est déterminé en fonction des publics prioritaires : DALO, sortants de structures financées par l'État, public PDALHPD.

- **Comment savoir si un ménage est labellisé « accords collectifs départementaux » ?**

Il est possible de demander l'information au Bureau du Logement de la DDCS.

- **Quels documents sont nécessaires pour faire une demande de logement social dans le cas de personnes mariées, mais séparées de longue date ?**

Auparavant, le bailleur exigeait l'ordonnance de non-conciliation (jugement de divorce). Dorénavant, avec la loi ALUR, une simple copie de la saisine du Juge aux Affaires Familiales (JAF) suffit pour valider la demande de logement.

Questions-réponses

- **Quelles évolutions du DALO au cours des années en termes de ménages reconnus prioritaires et urgents et de ménages relogés ?**

DALO	TOTAL	2008	2009	2010	2011	2012
Dossiers reçus	**22 152**	3 709	5 200	4 656	4 295	4 292
Dossiers examinés en commission	**18 609**	2 311	3 166	3 818	4 495	4 819
Reconnus prioritaires et urgents	**3 994**	584	746	963	841	860
	21%	*25%*	*24%*	*25%*	*19%*	*18%*
Nombre de relogements (accords CAL)	**2 599**	190	558	640	611	600
	65%	*33%*	*75%*	*66%*	*73%*	*70%*

DAHO	TOTAL	2008	2009	2010	2011	2012
Dossiers reçus	**4 880**	246	783	1 328	1 342	1 181
Dossiers examinés en commission	**4 700**	189	670	1 272	1 417	1 152
Reconnus prioritaires et urgents	**2 078**	120	350	549	559	500
	44%	*63%*	*52%*	*43%*	*39%*	*43%*
Nombre d'hébergés en structure	**864**	19	86	231	232	296
	42%	*16%*	*25%*	*42%*	*42%*	*59%*

Questions-réponses

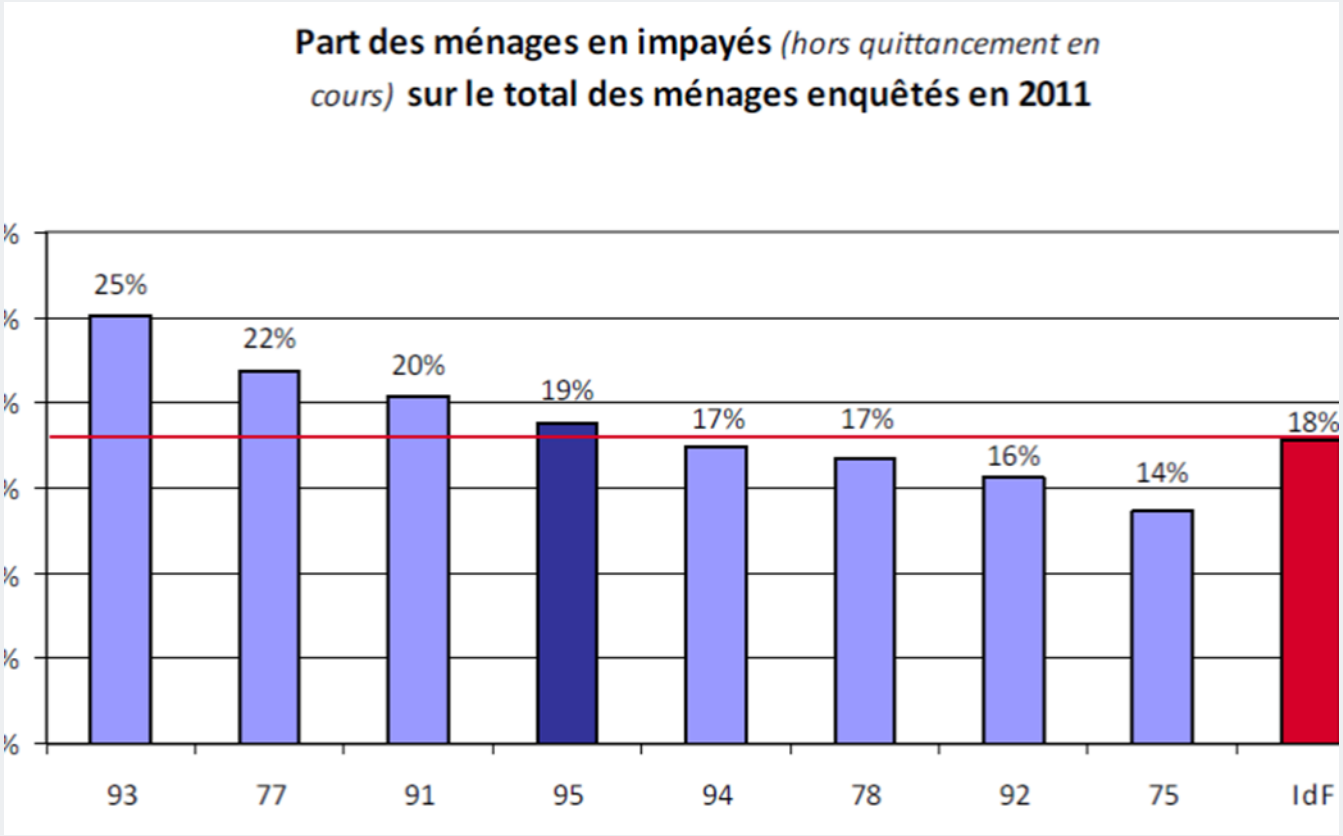
- **Quelles actions sont mises en œuvre face à la sous-occupation des logements sociaux ?**

La **loi de 1948** a mis en place le principe de **Droit au maintien dans les lieux des logements** : le locataire d'un logement soumis à la loi de 1948 peut continuer à occuper le logement à l'issue du bail, ou transférer ce droit à certaines personnes de son entourage.
Mais ce principe a été remis en cause par la **loi MOLLE du 25 mars 2009** et désormais certaines catégories de locataires peuvent voir remettre en cause leur droit au maintien dans les lieux.
Selon les cas, cela peut conduire à un relogement par le même bailleur dans un autre logement ou à un départ obligé, ce qui équivaut à un congé dans le parc privé.
4 catégories sont prévues : la sous-occupation, les logements adaptés au handicap, le dépassement des plafonds de ressources, la démolition (de l'immeuble où se situe le logement).
Plus d'information sur le site de la Fondation Abbé Pierre

↳ Face au manque de logement, il est nécessaire de sensibiliser les ménages en sous-occupation. L'intérêt collectif doit pouvoir primer sur l'intérêt individuel et affectif.
Il est nécessaire de faciliter la fluidité des parcours résidentiels au sein du parc social, notamment par le biais de « bourses aux mutations ». L'appartenance des logements à différents réservataires (État, Commune, Action Logement) constitue souvent un frein à la mobilité des ménages.

Questions-réponses

- **Quel est le taux d'impayés dans le parc social ?**



Données issues de l'enquête régionale « impayés » menée par l'AORIF en 2011.

Sont comptabilisés les impayés de plus d'un mois, sur 76 760 logements enquêtés. Seuls 10% des locataires en impayés ont reçu cette même année un commandement de payer, les autres impayés se résorbant rapidement.

Questions-réponses

- **Quelles sont les conséquences en cas de changement de situation après l'entrée dans les lieux du logement social, notamment en cas d'un dépassement de plafond ?**

Un supplément de loyer dit **supplément de loyer de solidarité** (SLS) peut être réclamé au locataire dès lors que ses revenus excèdent les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

Les locataires assujettis au SLS sont ceux dont les ressources excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social.

- **Existe-t-il une différence de qualité d'habitat entre les différents types de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS) ?**

Non, il n'y a pas de différence qualitative entre les produits de logements sociaux. La seule différence réside dans le type financement.

- **Qu'est-il prévu en terme de logements adaptés (PMR) dans le parc social ?**

Il existe une multiplicité de types de handicap à laquelle les logements aménagés aux fauteuils roulants ne répondent pas nécessairement.

Les organismes peuvent répondre au cas par cas à des demandes d'adaptation du logement.

Pour en savoir plus : Personnes handicapées : l'accessibilité au logement